



**אשדר חברה לבניה בע"מ  
("החברה")**

26-4 באוקטובר, 2017

**לכבוד**  
**הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ**  
**www.tase.co.il**

**לכבוד**  
**רשות ניירות ערך**  
**www.isa.gov.il**

**הנדון: דוח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וחוק החברות, התשנ"ט-1999 בדבר כינוס אסיפה מיוחדת**

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות בעל שליטה"), חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), החלטת ועדת הביקורת והתגמול של החברה מיום 6 באוגוסט, 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 24 באוגוסט, 2017, מתכבדת החברה להודיע על כינוס אסיפה מיוחדת של בעלי מניות של החברה (להלן: "האסיפה") אשר תתכנס ביום **6-31**, **בנובמבר באוקטובר, 2017**, בשעה **12:00**, במשרדי החברה (קומה 2), ברחוב יגאל אלון 57, תל אביב (להלן: "משרדי החברה").

**1. על סדר יומה של האסיפה הכללית**

**1.1. אישור התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום לבניית פרויקט בקרית אליעזר בחיפה**

אישור התקשרות החברה, בהסכם לקבלת שירותי בנייה מקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום" או "הקבלן"), בעלת השליטה בחברה, לבניית ארבעה מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת כניסה ומרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם ייבנו 213 יח"ד ואת עבודות הפיתוח של המגרשים על מקרקעין הידועים כמגרשים 102,103 בגוש 10916 חלקות 15,16 בקריית אליעזר, חיפה המשווקים ע"י החברה בשיטת "מחיר למשתכן" (להלן: "פרויקט קרית אליעזר") בתמורה בסך של 133,790,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדן, לפי מדד הבניה לחודש מאי 2017, כפי שפורסם בחודש יוני 2017.

**2. שמות בעלי השליטה שיש להם עניין אישי באישור העסקה ומהות עניין אישי זה**

**2.1. שמות בעלי השליטה בחברה:**

החברה רואה בקבוצת אשטרום, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כבעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") אשר מחזיקה, בכ-58.72% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן"). הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים

גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום ומיכל זהבי באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של יונתן רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של נורית מור וורדה ליפשיץ באמצעות חברות בבעלותן ושליטתן המלאה.

לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, מכוח שיתוף פעולה ביניהם בכל הקשור להחזקותיהם בחברה, הינם בעלי השליטה בחברה המפורטים לעיל, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה, קרי ה"ה: גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נוסבאום, מיכל זהבי, ליפא משורר, יהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, יורם רובין, נעמה (רובין) לימון, יונתן רובין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

## 2.2. מהות העניין האישי:

קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, הינה צד להתקשרות בפרויקט קרית אליעזר בהסכם למתן שירותי בניה. בני המשפחות נוסבאום, זהבי, גירון, משורר, רובין, ליפשיץ ומור המפורטים לעיל, עשויים להיחשב כבעלי שליטה משותפים בחברה בשל החזקותיהם בקבוצת אשטרום ובחברה ושליטתם המשותפת בהן, מכוח שיתוף הפעולה האמור ביניהם.

על כן, גם בני המשפחות הנ"ל עשויים להיות בעלי עניין אישי בהתקשרות. בנוסף, לבני המשפחות שהינם דירקטורים בחברה: ה"ה גיל גירון, אברהם נוסבאום, אלכס ליפשיץ וירון משורר, יש עניין אישי בהתקשרות הנ"ל.

## 3. שמות הדירקטורים בעלי עניין אישי בעסקה אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי ומהות עניין זה

3.1. הדירקטורים ה"ה גיל גירון, אברהם נוסבאום, וירון משורר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרות המתוארת בנושא שעל סדר היום, מאחר שהם נמנים על בעלי השליטה בחברה ובקבלן.

3.2. בנוסף, חברי הדירקטוריון הנמנים בסעיף 3.1 לעיל ה"ה גיל גירון, אברהם נוסבאום וירון משורר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי מכוח היותם דירקטורים בקבוצת אשטרום.

3.3. מר אלכס ליפשיץ בעל עניין אישי מכוח היותו משנה למנכ"ל בקבוצת אשטרום ובשל כך שרעייתו, הגב' ורדה ליפשיץ, נמנית על בעלי השליטה בחברה ובקבלן.

3.4. גב' דליה שאשו עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי מכוח היותה מועסקת ע"י קבוצת אשטרום.

## 4. תיאור עיקר ההתקשרות ותנאיה

על סדר יומה של האסיפה הכללית אישור עסקה של החברה עם בעלת השליטה בה, כדלקמן:

### 4.1. התקשרות בהסכם למתן שירותי בניה עם קבוצת אשטרום

#### 4.1.1. רקע

ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה אישרו ביום 6 באוגוסט, 2017 וביום 24 באוגוסט, 2017, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי בניה מקבוצת

אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום" או "הקבלן"), בעלת השליטה בחברה, לבניית ארבעה מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת כניסה, קומת מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם ייבנו 213 יח"ד ואת עבודות הפיתוח של המגרשים על מקרקעין הידועים כמגרשים 102,103 בגוש 10916 חלקות 15,16 בקריית אליעזר, חיפה המשווקים ע"י החברה בשיטת "מחיר למשתכן".

#### 4.1.2. היקף עבודות הבניה וביצוען

הקבלן יבצע את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית כמפורט להלן ועל בסיס של Turn Key Project, בהתאם לתכניות ולמפרטים שיצורפו להסכם.

#### 4.1.3. קבלני משנה וספקי חומרים

הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבניה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו, ויהיו בעלי סיווג קבלני מתאים (להלן: "קבלני המשנה").

התמורה לקבלני המשנה תשולם על ידי הקבלן והקבלן לא יהא זכאי לכל תוספת תשלום מהחברה בגין כך. האחריות בגין עבודות הבניה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהינה על הקבלן.

#### 4.1.4. לוח זמנים

הקבלן יתחיל את עבודות הבניה בתוך 14 יום ממועד קבלת צו התחלת עבודות, ויסיים אותן (קבלת טופס 4 לאכלוס) בתוך 28 חודשים ממועד התחלת העבודות (להלן: "מועד סיום עבודות הבניה").

#### 4.1.5. התמורה בגין ביצוע עבודות הבניה ואופן התשלום

א. בגין ביצוע עבודות הבניה כולל עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 133,790,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התמורה").

ב. סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש מאי 2017 שפורסם ביום 15 ביוני 2017 (109.4 נקודות). סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה, בהתאם לחשבונות חלקיים שיוגשו אחת לחודש ויאושרו ע"י המפקח, כהגדרתו בהסכם. החשבונות המאושרים ישולמו בתנאי שוטף +30.

ג. הקבלן לא יהא זכאי לתביעות בגין הוצאות בלתי צפויות וזאת בגין הוצאות שכאלה (לא כולל שדרוגי סטנדרט ביוזמת החברה ו/או שינויי חקיקה ו/או שינויים בגודל המבנה וחלקיו) ששיעורן אינו עולה על 0.5% מסה"כ התמורה הנקובה המגיעה לקבלן.

#### 4.1.6. פיצוי על פיגור בסיום עבודות בניה במועד

ככל שהקבלן לא יסיים את עבודות הבניה עד למועד המוארך לסיום עבודות בניה, ישלם הקבלן לחברה, בגין כל יום איחור ועד למועד סיום עבודות הבניה בפועל, פיצוי מוסכם בגובה של 0.033% מההיקף הכללי של סכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה, בגין כל אחד (1) יום פיגור.

#### 4.1.7. בטחונות

א. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות בנקאית בשיעור של 3% מסכום התמורה כולל מע"מ.

ב. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות בנקאית בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% לשנה אחת נוספת.

#### 4.1.8. שינויים

ככל שהחברה תבקש לשנות את היקף או מהות עבודות הבניה מיוזמתה (להלן: "השינויים"), הקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת כפי שתאושר ע"י המפקח (עפ"י ניתוח מחירים שיבצע הקבלן), כשהבסיס יהיה עפ"י מחירון "דקל" ובהנחה של 5%.

תוספת תמורה לקבלן בעבור שינויים במפרט הסטנדרט של הדירות, עפ"י בקשת המזמין, יתומחרו לפי מחירון "דקל" לעבודות קטנות ושיפוצים ובהנחה של 7.5%.

החברה תהיה רשאית לשלם לקבלן סך של עד 3% (שלושה אחוזים) מהתמורה כפי שצוינה לעיל, וזאת בגין עבודות נוספות ו/או שינויים בהיקף העבודה או מהותה מבלי להידרש לכל אישור נוסף. בכל מקרה החשבון הסופי כפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה ואישור וביצוע תשלומים במהלך בניית הפרויקט כפופים לאישור כאמור.

במקרה של ויתור על פריט מתומחר, תופחת בהתאמה התמורה של הקבלן בשעור התמורה כפי שנקבע במפרט המכר.

#### 4.1.9. ביטוחים, אחריות ושיפוי

הקבלן יערוך על חשבונו ביטוחים בהתאם להוראת יועץ הביטוח של החברה וכמקובל בשוק. הקבלן יהא אחראי לכל נזק שנגרם בגין מעשה ו/או מחדל שלו וישפה את החברה בכל מקרה של דרישה ו/או תביעה כלשהי של צד שלישי כלשהו.

אין באישור זה בכדי לקבוע את מועד התחלת הבניה בפועל. החלטתה של הנהלת החברה על מועד התחלת הבניה, תיעשה בכפוף לקבלת היתר הבניה והתחלת השיווק כמו בכל פרויקט שמבוצע ע"י קבלן שאיננו קשור לחברה.

#### 4.1.10. הפסקת עבודות בניה על ידי החברה

הסכם ההתקשרות מתייחס בין היתר לפיצוי המגיע לקבלן במקרה בו החברה תפסיק את עבודות בניה מסיבות התלויות בה בהתאם לנוסחאות המקובלות בהסכם המדף הממשלתי. אופן חישוב הפיצוי שונה לסיטואציות היפרדות שונות כאשר כל פיצוי כפוף לאישור מנהל הפרויקט מטעם החברה וועדת הביקורת של החברה.

#### 4.1.11. הכרעות בחילוקי דעות

למהנדס מטעם החברה הסמכות להכריע בכל חילוקי דעות מקצועיים ובעניינים כספיים, בהתאם לנהלי החברה ובכפוף להוראות הדין, כאשר בעניינים כספיים תהא סמכות ערעור לבורר צד ג' מקצועי ומוסכם.

בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה שיתגלו בין החברה לבין הקבלן, יתחייב הקבלן שלא להאט את קצב ביצוע העבודות ולא להפסיק את ביצוען.

#### **4.1.12. הקדמת תשלומים**

באפשרות החברה להקדים תשלומים לקבלן (עפ"י שיקול דעתה) על סמך חשבונות מאושרים בגין עבודות שבוצעו בפועל ע"י הקבלן ואושרו על ידי הבנק המלווה. מובהר כי תשלום שהוקדם כאמור, יבוצע אך ורק מכספי הליווי בפרויקט.

בתמורה להקדמת התשלום כאמור תהיה החברה זכאית להנחה לפי שיעור הריבית המשולמת על הלוואות אונקול בחשבון הליווי של הפרויקט בתוספת של 0.25% (ריבית שנתית) מובהר כי החברה לא תהיה רשאית להקדים תשלום כאמור במקרה בו חלף הקדמת התשלום תהיה החברה רשאית לשחרר סכומים מההון העצמי של הפרויקט ו/או לשחרר עודפים מהפרויקט.

#### **5. הדרג שבה נקבעה התמורה**

התמורה בהתקשרות המתוארת לעיל, נקבעה בהתאם למשא ומתן שהתנהל בין נציגי החברה לבין הקבלן, ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהסתמך, בין היתר, על המפורט להלן:

#### **5.1. ועדת הביקורת**

לשם בחינת התמורה שנקבעה בין החברה לבין הקבלן בהתקשרות המתוארת לעיל, מינתה ועדת הביקורת של החברה, מומחית בלתי תלויה מטעמה, גב' רימה פרידלר ממשרד פרפקט הנדסה וייעוץ בע"מ (להלן: "המומחה" או "המומחית הבלתי תלויה"). יצוין, כי ועדת הביקורת ערכה ראיונות בעבר עם מספר מועמדים לתפקיד המומחה לבחינת עסקאות מהסוג המובא לאישור במסגרת אסיפה כללית זו. אותם מועמדים זומנו בעבר לשיבות ועדת הביקורת ולבקשתה.

מובהר, כי הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא לקחו כל חלק בבחירת המומחה וועדת הביקורת היא שבחנה את העסקת המומחה כאמור. במסגרת ישיבתה לבחינת ההתקשרות המובאת לאישור אסיפה כללית זו, ועדת הביקורת בחנה ומצאה כי המומחית הבלתי תלויה הינה בעלת הכישורים, ההשכלה והניסיון המתאימים בתמחור ההתקשרות המובאת לאישור אסיפה זו וכי הינה בלתי תלויה בחברה ו/או בבעלי השליטה בחברה, קרוביהם ו/או מי מטעמם וכי אינה (בין במישור ובין באמצעות חברות בשליטתה) מקיימת כל קשר עסקי עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם החברה בכלל ו/או בקשר עם פרויקט קרית אליעזר.

המומחית הבלתי תלויה קיבלה מהנהלת החברה את התכניות והמפרטים של פרויקט קרית אליעזר, ובהתאם ביצעה ניתוח מחירים ברמה קבלנית לכל אחד מרכיבי הפרויקט (וכן, למקצועות השונים) על פי כתב כמויות שהכינה בעצמה וזאת מבלי שנחשפה למחיר עליו סיכמו החברה והקבלן.

כתב הכמויות תומחר על ידי המומחית הבלתי תלויה על בסיס ניסיון מצטבר לאורך שנים, בכלל, ועל בסיס עשרות פרויקטים שונים אותם מלווה בהווה, בפרט, וזאת משלב בדיקת המכרזים באותם הפרויקטים דרך הכנת חשבונות חלקיים לאורך חיי הפרויקטים, והכנת חשבון סופי והסקת מסקנות. בהכנת כתב הכמויות התחשבה המומחית הבלתי תלויה בהיקף ובמורכבות פרויקט קרית אליעזר.

לאחר שסיימה המומחית הבלתי תלויה את הליך בחינת התמחור בגין ההתקשרות המתוארת בסעיף לעיל, מצאה המומחית הבלתי תלויה כי סיכום המחיר שאליו הגיעה החברה עם הקבלן היה נמוך בשיעור של כ- 1.1% מהתמחור לעבודות שנעשה על ידה ולפיכך, הינו במחירי שוק. יצוין, כי גב' פרידלר בדקה גם את משך הזמן אותו ביקש הקבלן לביצוע הפרויקט והגיעה למסקנה כי התקופה שסוכמה עמו מקובלת בפרויקטים דומים.

מסקנות עבודת המומחית הבלתי תלויה כאמור הוצגו לוועדת הביקורת במסגרת הדיון שערכה לעניין העסקה המתוארת לעיל, ובמהלכו סקרה המומחית הבלתי תלויה את תהליך העבודה; ממצאיה; מסקנותיה; וההשוואה שערכה למחירים שסוכמו עם הקבלן בהתקשרות המתוארת לעיל.

לאחר שנושאי המשרה של החברה יצאו מהישיבה, דנה ועדת הביקורת יחד עם המומחית הבלתי תלויה בממצאיה והחליטה, לאמץ את מסקנות המומחית הבלתי תלויה. ועדת הביקורת קבעה, בין היתר, על בסיס עבודתה של המומחית הבלתי תלויה והנימוקים המפורטים בסעיף 8 להלן, כי המחיר שסיכמו נציגי החברה עם הקבלן בעסקה המתוארת בסעיף 4.1 לעיל הינו, סביר, ראוי, בתנאי שוק ואף למטה מכך.

למען הסדר הטוב, יצוין כי המומחית הבלתי תלויה הצהירה לחברה כי, אין לה קשרים עסקיים או מקצועיים עם קבוצת אשטרום בע"מ ו/או החברות הבנות שלה (למעט שירותים לוועדת הביקורת של אשדר חברה לבניה בע"מ) ובמסגרת זו התחייבה לחברה כי לא יתקיימו קשרים כאלו אלא בתום חמש שנים ממועד הכנת חוות הדעת שלעיל.

**"קשרים עסקיים"** לרבות קשרים מהותיים, קשרים שאינם מהותיים ואף קשרים זניחים.

5.2. לפירוט אודות הסכמות אליהן הגיעה החברה עם גוף נציג של מספר בעלי מניות של החברה (להלן: **"הגוף המייעץ"**) בהתקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ, או חברות בשליטתה, לקבלת שירותי תכנון ו/או בניה בפרויקטים בבעלות החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 22 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-023770).

5.3. יצוין, כי החברה התחייבה כלפי הגוף המייעץ כי שיעור של כ- 25% לפחות מסך היקף יחידות הדיור בפרויקטים בבעלות החברה ו/או עם שותף שאינו מהותי (כהגדרתו במתווה) שהחברה תחל בביצוען בכל שנה קלנדרית, יבוצעו עם צדדים שלישיים על דרך של קבלת הצעות מחיר לבחירת קבלן זוכה לפרויקט הספציפי ובתנאים כפי שתקבע החברה. יצוין, כי החברה עמדה ברף שנקבע במסגרת המתווה, בכל אחת מהשנים, מאז אימוצו.

#### 6. **אישורים נדרשים ותנאים לביצוע העסקה**

לאחר שניתן אישורה של ועדת הביקורת והתגמול של החברה ביום 6 באוגוסט, 2017 ולאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 24 באוגוסט, 2017, טעונה ההתקשרות המתוארת לעיל, קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה המכונסת על פי דוח זה ברוב מיוחד כאמור בסעיף 11 להלן.

#### 7. **אישורים לביצוע עסקאות דומות בין החברה לבעלי השליטה בשנתיים האחרונות**

לא קיימות עסקאות מסוג העסקה המובאות לאישור האסיפה הכללית שנחתמו בשנתיים האחרונות שקדמו למועד אישור הדירקטוריון, או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון, בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה או קרוביהם היה עניין אישי בהן, למעט העסקאות הבאות:

7.1. החברה התקשרה עם קבוצת אשטרום בהסכם לקבלת שירותי בניה מקבוצת אשטרום בע"מ לבניית 11 מבני מגורים בחריש. לפרטים נוספים ראו דוח זימון מתקן אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-048322) וכן דיווח מיידי על תוצאות האסיפה, שהתכנסה ביום 12 ביוני 2017, מיום 13 ביוני 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-049321).

7.2. החברה התקשרה ביחד עם צ.מ.ח המרמן בע"מ עם קבוצת אשטרום וצ.מ.ח המרמן בע"מ בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט מע"ר גני תקוה. לפרטים נוספים ראו סעיף 15 לתקנה 22 בדוח התקופתי.

7.3. החברה התקשרה ביחד עם צ.מ.ח המרמן בע"מ עם קבוצת אשטרום בהסכם לקבלת שירותי בניה מקבוצת אשטרום לבניית מרכז מסחרי, משרדים ושני בנייני מגורים בגני תקווה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-034000) וכן דיווח מיידי על תוצאות האסיפה, שהתכנסה ביום 14 ביוני 2017, מיום 15 ביוני 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-050113).

7.4. החברה התקשרה עם אשטרום הנדסה ובניה בע"מ, חברה בת של בעלת השליטה, קבוצת אשטרום, בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט הידוע בשם נווה מונוסון. לפרטים נוספים ראו סעיף 16 לתקנה 22 בדוח התקופתי.

#### 8. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

8.1. לקבוצת אשטרום ניסיון רב, ומוניטין מוכח בתחום עבודות בניה קבלניות, ולחברה ניסיון רב שנים בעבודה עמה.

8.2. ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, ציינו בהחלטתם, כי איתנותה הפיננסית של קבוצת אשטרום, יחד עם עבודתה המקצועית והאיכותית, מהווה שיקול משמעותי לאישור ההתקשרות כאמור, במיוחד בתקופה זו, בשים לב למצב המשק והשפעתו על קבלנים בתחום פעילותה של קבוצת אשטרום, בכלל, וכן בשים לב למורכבות פרויקט קרית אליעזר.

8.3. ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה סבורים, כי קבוצת אשטרום ערוכה לבצע את עבודות הבנייה בפרקי הזמן הנדרשים ולמלא אחר התחייבויותיה בתקופת האחריות והבדק ואת יתר התחייבויותיה על-פי ההסכם כמתואר בסעיף 4.1 לעיל.

8.4. התמורה לעבודות הבנייה בהתקשרות המתוארת בסעיף 4.1 לעיל, נבדקה על ידי ועדת הביקורת והתגמול של החברה שהסתייעה במומחית בלתי תלוי מטעמה (גבי פרידלר), שבחנה במסגרת עבודתה תחשיב אותו הגישה לוועדת הביקורת של החברה בהשוואה למחיר שסוכם בעסקה עם קבוצת אשטרום ולאור האמור והליך הבחינה שהתבצע על ידי המומחית הבלתי תלוי כאמור, והתרשמות ועדת הביקורת מהליך העבודה של המומחית הבלתי תלוי ואי תלותה בבעלת השליטה, קבוצת אשטרום, מצאה ועדת הביקורת כי המחיר שסוכם עם הקבלן הינו סביר, ראוי, בתנאי שוק ואף למטה מכך.

8.5. ועדת הביקורת והתגמול סבורה כי התייתר הצורך בביצוע הליך תחרותי בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות וכי קבלת חוות דעת מומחה חיצוני ובלתי תלוי בדבר סבירות התמורה מהווה הליך אחר.

8.6. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו, בהסתמך על המידע שהוצג להם ע"י הנהלת החברה כי: א) עבודות הבניה להקמת הבניינים הינן מסוג זהה מבחינה מהותית לעבודות בניה אשר בוצעו ו/או המתבצעות בפרויקטים דומים של החברה במהלך העסקים הרגיל ע"י חברות קבלניות שהינן צדדי ג'; ב) הסיכונים הנובעים מהתקשרות החברה עם קבוצת אשטרום זהים מבחינה מהותית לסיכונים הנובעים התקשרויות של החברה עם חברות קבלניות שהינן צדדי ג' במהלך העסקים הרגיל של החברה בפרויקטים דומים; ג) תנאיו העיקריים של הסכם הקבלנות עם הקבלן, לרבות תנאיו המשפטיים, זהים מבחינה מהותית לתנאים העיקריים של הסכמי קבלנות של החברה עם חברות קבלניות שהינן צדדי ג', בהם מתקשרת החברה במהלך העסקים הרגיל.

8.7. יצוין, כי ועדת הביקורת מצאה כי השוואה של שיעור הרווחיות הגולמית ושיעור העלות הקבלנית מתוך מחיר המכירה, בפרויקטים של החברה שבוצעו על ידי צדדי ג', אינה רלבנטית מאחר ולא בוצעו בחברה פרויקטים בשיטת "מחיר למשתכן". ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי אין בנתונים האמורים כדי להשפיע על ממצאיהם לפיהם המחיר שסוכם עם קבוצת אשטרום בפרויקט הינו סביר, ראוי ובתנאי שוק.

8.8. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי ההתקשרות האמורה אינה כוללת חלוקה כהגדרתה בחוק החברות. כמו כן אין חשש סביר שההתקשרות תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

#### 9. שמותיהם של הדירקטורים אשר השתתפו בדיוני הדירקטוריון ועדת הביקורת

9.1. בישיבת ועדת הביקורת מיום 6 באוגוסט 2017, שדנה בנושא שעל סדר היום השתתפו חברי ועדת הביקורת של החברה כמפורט להלן: ה"ה יעקב רז (דירקטור חיצוני ויו"ר הועדה); פרץ גוזה (דירקטור חיצוני); מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי) ומר דורון שטיגר (דירקטור בלתי תלוי).

9.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 24 באוגוסט 2017, שדנה בנושא שעל סדר היום, השתתפו חברי הדירקטוריון של החברה כמפורט להלן: ה"ה גיל גירון (יו"ר הדירקטוריון); אברהם נוסבאום (דירקטור); ירון משורר (דירקטור); אלכס ליפשיץ (דירקטור); דליה שאשו (דירקטורית); מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי); מר יעקב רז (דירקטור חיצוני); מר פרץ גוזה (דירקטור חיצוני) ומר דורון שטיגר (דירקטור בלתי תלוי).

#### חלק ב' – פרטים נוספים בדבר כינוס האסיפה הכללית

#### 10. מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה

האסיפה הכללית תתקיים ביום **ג'ב'**, **31-6 באוקטובר בננובמבר**, 2017 בשעה **12:00**, במשרדי החברה.

#### 11. הרוב הנדרש

11.1. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה בנושא שעל סדר היום הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד כי יתקיים אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות. (2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.



המועד הקובע – המועד הקובע לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית לפי סעיף 182 לחוק החברות ולפי תקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות **כתבי הצבעה**"), הינו תום יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שיחול ביום **17 בספטמבר 2017** ("המועד הקובע").

אופן ההצבעה – כל בעל מניות של החברה במועד הקובע, זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח, ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות (קרי, מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) ("**בעל מניות לא רשום**") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ("**הצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968**") ("**הצבעה אלקטרונית**", "**מערכת ההצבעה האלקטרונית**" ו- "**כתב הצבעה אלקטרוני**", בהתאמה).

בא-כוח להצבעה – בעל מניה רשאי למנות בא כוח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה. המסמך הממנה בא כוח להצבעה יערך בכתב ("**כתב המינוי**") ויחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יחתם כתב המינוי בכתב חתום כדין ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך. כתב המינוי וכן ייפוי הכוח (אם ישנו) שלפיו נחתם כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום של החברה **לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית**, לפי העניין, שבה מתכוון בא הכוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את ייפוי הכוח עם תחילת האסיפה.

כתב הצבעה אלקטרוני – כאמור לעיל בכל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר **עד (6) שש שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית**.

הצבעה בכתב באמצעות כתב הצבעה והודעות עמדה – בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית לאישור ההחלטות אשר על סדר היום של האסיפה הכללית גם באמצעות כתב ההצבעה. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצורף לדוח זה.

ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעת העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככלל שיינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ("**אתר ההפצה**") ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: <http://maya.tase.co.il> ("**אתר הבורסה**"). כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה).

חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות של החברה שאיננו רשום במרשם בעלי המניות של החברה ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך או כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה (לרבות באמצעות דואר רשום) בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מניות רשום – בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין) **עד לארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית**. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

כמו כן בעל מניות שאינו רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כאמור להלן.

**המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על ידי בעלי המניות של החברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה.**

כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית) או ביחס לבעל מניות רשום שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין יהיה חסר תוקף.

יצוין כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה, הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעתו באמצעות כתב הצבעה.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי 9,984,263 מניות) וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחרה (קרי 2,317,734 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005.

אישור בעלות – בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה הכללית רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה הכללית, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אצל אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("**אישור הבעלות**") או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות – קודם להצבעה בהחלטה המוצעת שעל סדר היום, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח זה או בכתב ההצבעה האלקטרוני, לפי העניין. לא הודיע בעל מניה להחלטה האמורה, לא יצביע ביחס לאותה החלטה וקולו לא יימנה. הצביע בעל מניה בהחלטה האמורה באמצעות כתב מינוי, יודע לחברה לפני ההצבעה גם בא הכוח על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח.

בנוסף יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה, לרבות על דרך של סימון במקום המיועד לכך בכתב ההצבעה, בכתב ההצבעה האלקטרוני ו/או בייפוי הכוח, האם הינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בכירה, משקיע מוסדי או לאו.

שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על ידי בעל מניות – לאחר פרסום דוח זימון זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה **עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה**. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

### 13. מנין חוקי ואסיפה נדחית

מניין חוקי באסיפת בעלי המניות לפתיחת הדיון יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות, אשר מחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה (להלן: "מניין חוקי"). לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה תידחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא, באותו המקום ובאותה השעה, או למועד מאוחר יותר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה.

### 14. סמכות רשות ניירות ערך

14.1. בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקה עם בעלי שליטה, בתוך 21 יום ממועד הגשת דו"ח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים הנוגעים להתקשרות נשוא חלק א' לדו"ח זה, וכן להורות לחברה על תיקון דו"ח זה בכל הנוגע להתקשרות זו באופן במועד שתקבע.

14.2. ניתנה הוראה לתיקון דו"ח זה כאמור לעיל, אשרית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום התיקון לדו"ח זה.

14.3. נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, תגיש החברה את התיקון בדרך הקבועה בתקנות עסקה עם בעל שליטה, תשלח אותו לכל בעלי מניותיה שאליהם נשלח דו"ח זה, וכן תפרסם מודעה שבה יפורטו מועד האסיפה הכללית, העובדה כי בוצע תיקון לדו"ח זה בהוראת הרשות ויערי התיקון, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

14.4. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

### 15. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח המלא של הנושאים שעל סדר היום ובכל מסמך אחר הנוגע לעסקה עם בעל שליטה, לרבות מסמכים אשר הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, במשרדי החברה, בימים א-ה' בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש בטלפון 03-6374200 וזאת עד למועד כינוס האסיפה או האסיפה הנדחית (אם תהיה).

נציגי החברה לעניין טיפול בדוח זה הינם עו"ד יהודה גינדי, עו"ד עדי גרון ממשרד מ. פירון ושות', עורכי דין, מגדל אדגר 360, השלושה 2, תל אביב, טל': 03-7540000, פקס: 03-7540011.

**בכבוד רב,**

**אשדר חברה לבניה בע"מ**

באמצעות: גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון

וארנון פרידמן, מנכ"ל

נספח א'

חוות דעת מומחה פרויקט קרית אליעזר

## פרפקט הנדסה ויעוץ בע"מ

חישובי כמויות, אומדנים, הגשת מכרזים  
לכיש 19, תל-מונד  
טל- 09-7961477, פקס – 09-7964898  
Rima.friedler@gmail.com



לכבוד: ועדת ביקורת חברת אשדר

13/07/17

### הנידון: תמחור פרויקט קרית אליעזר מחיר למשתכן – שטח האיצטדיון הישן

#### תאור הפרויקט

בנייה של 4 מבנים, 2 מבנים על פני מגרש 102 ו-2 מבנים נוספים על פני מגרש 103, בכל מגרש מרתף נפרד ובו מפלס חניה אחד. בכל המבנים תהיה קומת קרקע, 9 קומות מגורים וקומת גג, סה"כ 213 יח"ד.

ביצעתי תמחור עפ"י כתב כמויות שערכתי לעצמי. המחירים עפ"י הידוע לי מניתוח פרויקטים אחרים אותם אני מתמחרת בתקופה האחרונה.

לאחר שביצעתי כתב כמויות לפרויקט ובדקתי את המחיר המתאים לכל סעיף הגעתי למסקנה שעלות הפרויקט הראויה לביצוע של הפרויקט הינה **135,210,760 ₪**.

הצעתה של חברת אשדרום הינה – 133,790,000 ₪ והיא נמוכה בכ- 1.1% מהתמחור שביצעתי.

אשדרום הינה אחת מהחברות הגדולות והטובות בשוק הבניה בישראל והריני ממליצה לקבל את הצעתה הנ"ל.

רימה פרידלר

# פרפקט הנדסה ויעוץ בע"מ

חישובי כמויות, אומדנים, הגשת מכרזים  
לכיש 19, תל-מונד  
טל- 09-7961477, פקס – 09-7964898  
Rima.friedler@gmail.com



13/07/17

## הנידון: סיכום פרויקט קרית אליעזר מחיר למשתכן – שטח האצטדיון הישן

מבנה	עלות	שטח	יח"ד	עלות למ"ר	עלות ליח"ד	שטח ליח"ד
מבנים כולל מרתף	103,823,122.00	32,742.00	213.00	3,171	487,432	154
פיתוח	4,884,191.00	32,742.00	213.00	149	22,930	
תקורת אתר	14,410,607.00	32,742.00	213.00	440	67,655	
סה"כ	123,117,920.00	32,742.00	213.00	3,760	578,018	
רווח קבלני + תקורת חברה 9%	12,092,840.00	32,742.00	213.00	369	56,774	
סה"כ מכרז	135,210,760.00	32,742.00	213.00	4,130	634,792	

רימה פרידלר

## אשדר חברה לבניה בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 (להלן: "התקנות")

### חלק ראשון

1. שמה של החברה: אשדר חברה לבניה בע"מ.
2. סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה

אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות של החברה (להלן: "האסיפה"). האסיפה תתכנס ביום א'ב', 31-6 באוקטובר בנובמבר, 2017, בשעה 12:00, במשרדי החברה (קומה 2) ברחוב יגאל אלון 57, תל אביב.
3. פירוט הנושאים שעל סדר היום אשר לגביהם ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה
  - 3.1. אישור התקשרות החברה, בהסכם לקבלת שירותי בנייה מקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום" או "הקבלן"), בעלת השליטה בחברה, לבניית ארבעה מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם ייבנו 213 יח"ד ואת עבודות הפיתוח של המגרשים על מקרקעין הידועים כמגרשים 102,103 בגוש 10916 חלקות 15,16 בקריית אליעזר, חיפה, המשווקים על ידי החברה בשיטת "מחיר למשתכן" (להלן: "פרויקט קרית אליעזר").
4. המועד והשעה שניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות

ניתן לעיין בנוסח המלא של הנושא שעל סדר היום ובכל מסמך אחר הנוגע לעסקה עם בעל השליטה, לרבות מסמכים אשר הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, במשרדי החברה, בימים א'-ה' בשעות העבודה המקובלות, ובתיאום מראש עם מזכירות החברה בטלפון מס' 03-6374200, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית (ככל שתהיה).
5. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה באסיפה לסעיף 3.1

רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד כי יתקיים אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות. (2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

בחלק השני לכתב הצבעה זה, מוקצה מקום לסימון קיומה או היעדרה של זיקה ו/או מאפיין אחר של בעל המניות, כנדרש על פי סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולתיאור הזיקה הרלוונטית או מאפיין כאמור. יובהר, כי מי שלא סימן קיומה או היעדרה של זיקה ו/או מאפיין כאמור, או סימן "כן" אך לא תיאר את מהות הזיקה ו/או המאפיין, לא תבוא הצבעתו במניין הקולות.
6. תוקף כתב הצבעה

כתב הצבעה יהיה בתוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים והוא הומצא לחברה (לרבות באמצעות דואר רשום) כדלקמן:



בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר הבורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) – נדרש להמציא לחברה אישור בעלות, וזאת עד 4 שעות לפני האסיפה או לחלופין, במקרה של הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית – עד מועד נעילת המערכת האלקטרונית (6 שעות לפני מועד האסיפה) כמפורט בסעיף 8 להלן.

בעל מניות רשום (בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה) – נדרש להמציא צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות וזאת עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

#### **כתב הצבעה שלא הומצא בהתאם לאמור בסעיף זה יהיה חסר תוקף.**

לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

#### **7. מועד נעילת המערכת**

בעל מניה לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מתום המועד הקובע ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("מועד נעילת המערכת"), אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית, קרי שעה 06:00 ביום **ג'ב', 31-6 באוקטובר בננובמבר, 2017** ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או ביטול עד מועד נעילת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

יובהר, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו, באמצעות שלוח, תיחשב מאוחר להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (או באמצעות כתב הצבעה).

#### **8. מען החברה למסירת כתבי הצבעה והודעות עמדה**

משרדי החברה.

#### **9. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה**

עד 10 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאוחר מיום **21-27 באוקטובר, 2017** ההודעה כאמור תישלח על חשבון בעל המניות השולח.

#### **10. המועד האחרון להמצאת תגובת הדייקטוריון להודעות העמדה**

עד 5 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאוחר מיום **26-1 בנובמבר באוקטובר, 2017**.

#### **11. כתובת ההפצה של אתרי האינטרנט שמצויים בהם כתבי הצבעה והודעות העמדה:**

אתר ההפצה של רשות ניירות ערך : [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il).

אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ : <http://maya.tase.co.il>.

12. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות, ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר פרסומו באתר ההפצה או שלאחר

המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם הודיע בעל המניות כי הוא לא מעוניין בכך או שהוא מעוניין לקבלת קישורית כאמור או כתבי הצבעה או הודעות עמדה בדואר תמורת תשלום.

14. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה, שאינן מוחזקות בידי בעל שליטה בחברה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי לעיין בכתבי ההצבעה כמפורט בתקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005.

כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, נכון ליום פרסום כתב הצבעה זה, הינה: 9,984,263 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.

כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה, נכון ליום פרסום כתב הצבעה זה, הינה: 2,317,734 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.

15. לאחר פרסום כתב הצבעה זה ייתכן ויהיו שינויים בנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, לרבות הוספת נושאים לסדר היום וכן, עשויות להתפרסם הודעות עמדה. ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה (ככל ויהיו שינויים בסדר היום ו/או יתפרסמו הודעות עמדה כאמור) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ המפורטים בסעיף 12 לעיל.

16. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור ודירקטוריון החברה החליט כי נושא זה מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תפרסם החברה הודעה מתוקנת על זימון אסיפה כללית זו וכתב הצבעה מתוקן, וזאת לא יאוחר, משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום כאמור לעיל.

#### **בעל מניות יציין את אופן הצבעתו בחלק השני לכתב הצבעה זה**

## אשדר חברה לבניה בע"מ ("החברה")

### כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

בקשר עם דיווח מיידי של החברה מיום 26-4 באוקטובר, 2017

### חלק שני

שם החברה: אשדר חברה לבניה בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): רחוב יגאל אלון 57, תל אביב.

מספר החברה: 510609761

מועד האסיפה: 6-31 באוקטובר בנובמבר, 2017 בשעה 12:00.

סוג האסיפה: מיוחדת.

המועד הקובע: 17 בספטמבר, 2017.

### פרטי בעלי המניות:

1. שם בעל המניות: \_\_\_\_\_ 2. מספר זהות: \_\_\_\_\_

3. אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית	4. אם בעל המניות הוא תאגיד
מספר דרכון: _____	מספר תאגיד: _____
המדינה שבה הוצא: _____	מדינת ההתאגדות: _____
בתוקף עד: _____	

5. האם בעל המניות הוא בעל עניין<sup>1</sup>/ נושא משרה בכירה<sup>2</sup>/ משקיע מוסדי (לרבות מנהל קרן)<sup>3</sup>/ אף אחד מאלה\* (יש לסמן את החלופה הרלבנטית)

בעל עניין	נושא משרה בכירה	משקיע מוסדי (לרבות מנהל קרן)	אף אחד מהם

\* במידה והמצביע המנוי לעיל הצביע על פי ייפוי כוח, יינתנו הפרטים האמורים לעיל גם בקשר למייפה הכוח.

<sup>1</sup> כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

<sup>2</sup> כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

<sup>3</sup> כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), תשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

**אופן ההצבעה :**

מס' הנושא	הנושא שעל סדר היום	אופן ההצבעה (1)			האם אתה בעל עניין אישי באישור המינוי? (2)	
		נמנע	נגד	בעד	כן(3)	לא
3.1	אישור התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום לבניית פרויקט בשיטת "מחיר למשתכן" בקרית אליעזר, חיפה					

(1) אי סימון יחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

(2) בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במנין.

(3) נא פרט בהמשך במקום המיועד לכך מתחת לטבלה.

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב הצבעה זה תקף בצירוף צילום תעודות זהות/ דרכון/ תעודת התאגדות.

**פרטים בקשר עם היותי בעל עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת:**

פרטים בקשר עם היותי בעל עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת:

---



---



---



---

\_\_\_\_\_ **חתימה:**

\_\_\_\_\_ **תאריך:**